# RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

## Faits saillants - Nouvelle-Écosse

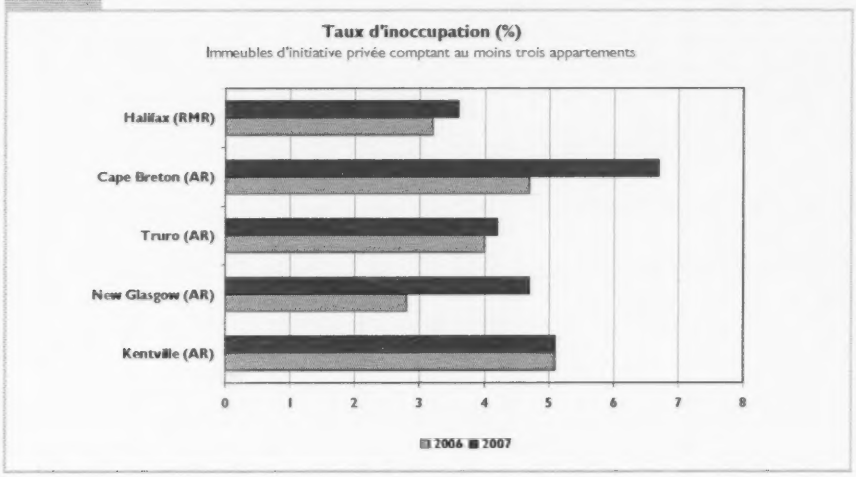
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2007

## La demande de logements locatifs demeure forte

- Grâce à la robustesse de l'économie et aux tendances démographiques qui ont été observées récemment, la demande de logements locatifs s'est intensifiée en Nouvelle-Écosse.
- Le taux d'inoccupation moyen s'établissait à 3,8 % dans la province en avril 2007.
- En avril, le loyer moyen s'élevait à 720 $ par mois en Nouvelle-Écosse.
- Puisque les nombreux logements locatifs mis en chantier récemment parviennent au stade de l'achèvement, le taux d'inoccupation se mettra à augmenter.

Figure 1




Sommaire

1 La demande de logements locatifs demeure forte

2 Aperçu

2 Taux d'inoccupation

2 Loyer moyen

5 Tableaux du Rapport sur le marché locatif (pages 5 à 6)

8 La SCHL :Au cœur de l'habitation

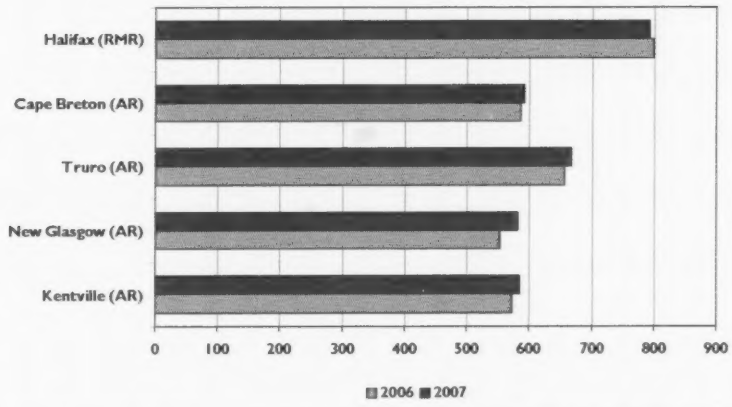
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2




## Aperçu

La récente vigueur de l'économie a stimulé la demande à l'égard des collectifs d'habitation et la demande de logements locatifs en Nouvelle-Écosse. En avril 2007, le taux d'inoccupation moyen se situait à 3,8 % dans la province, ce qui laisse entendre que les nombreux logements locatifs achevés s'écoulent encore rapidement. On prévoit par contre qu'il commencera à monter sous l'effet du volume accru des achèvements, étant donné que l'offre deviendra supérieure à la demande au cours des 12 à 18 prochains mois.

Entre les années 2000 et 2006, les constructeurs ont mis en chantier près de 800 logements locatifs par année, en moyenne, en Nouvelle-Écosse, dont presque 700 par année dans l'agglomération de Halifax. La demande augmente parce qu'un nombre croissant de personnes entrent sur le marché locatif. En effet, beaucoup d'enfants de baby-boomers quittent le domicile familial et sont à la recherche d'un logement, et de plus en plus de retraités cherchent une habitation nécessitant moins d'entretien. Un autre facteur à l'origine de cette demande accrue est la bonne situation de l'emploi, la hausse du revenu des ménages et la confiance élevée des consommateurs. La demande de logements se trouvant dans des ensembles résidentiels s'est raffermie en raison de la montée des coûts liés à l'aménagement, à la construction et à la main-d'œuvre. Il s'agit d'une bonne nouvelle pour les constructeurs, qui réalisent des économies d'échelle lorsqu'ils produisent de grands ensembles.

## Taux d'inoccupation

Le marché de l'agglomération de Halifax est de loin le marché le plus important et le plus influent de la province; on y trouve 85 % du parc locatif de la Nouvelle-Écosse. Grâce au taux d'inoccupation de 3,6 % affiché dans ce marché en avril 2007, le taux d'inoccupation provincial a pu se maintenir à 3,8 %. La région de Cape Breton est celle qui comptait la plus forte proportion d'habitations vacantes (6,7 %), tandis que celle de Truro s'est classée deuxième, après l'agglomération de Halifax, pour ce qui est du plus faible pourcentage d'unités vacantes (4,2 %).

## Loyer moyen

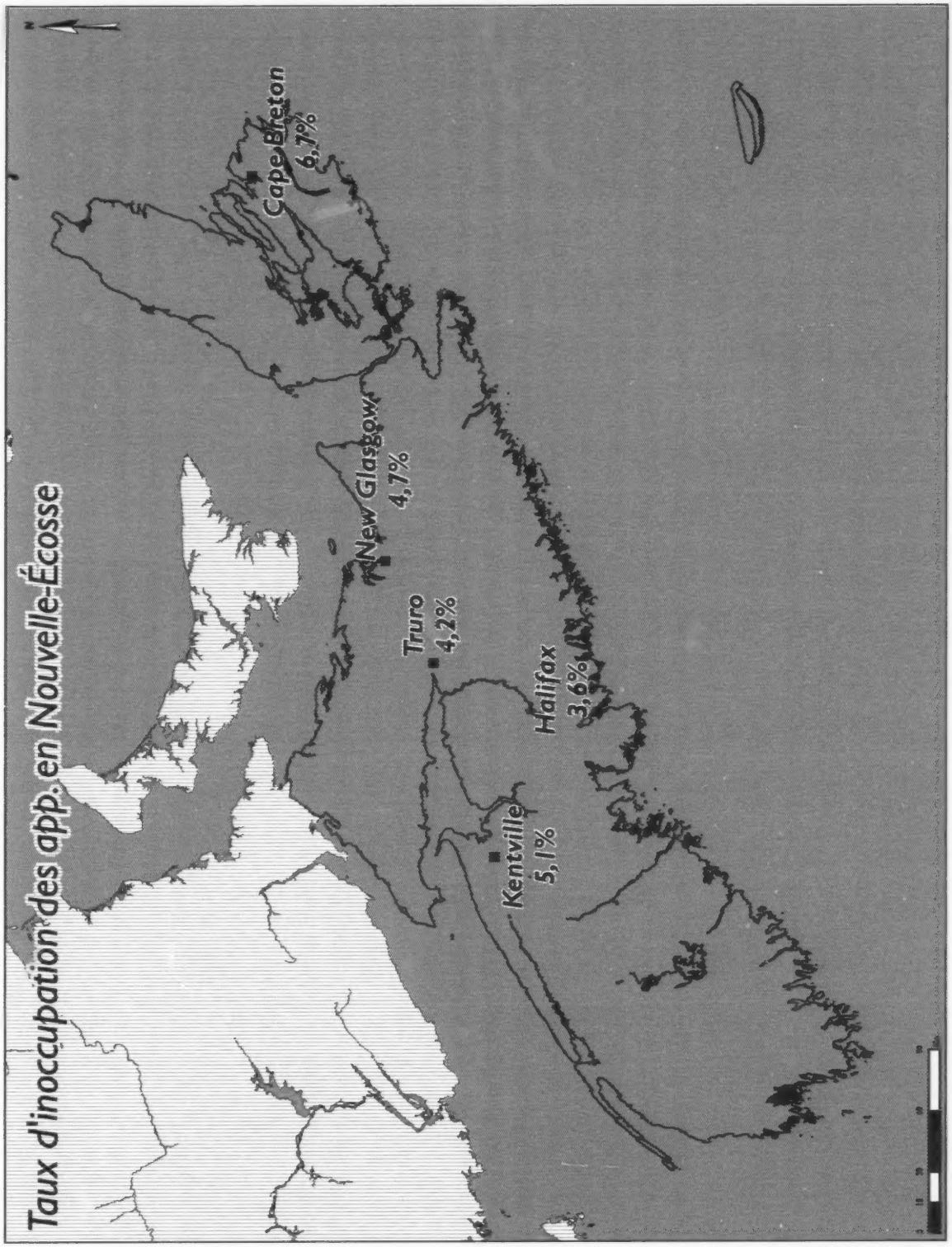
Comme dans le cas du taux d'inoccupation, le loyer mensuel moyen en vigueur à Halifax en avril (746 $) a eu une incidence importante sur le loyer moyen des logements en Nouvelle-Écosse. En effet, même s'il n'était que de 577 $ dans l'ensemble des autres agglomérations néo-écossaises, le loyer mensuel moyen s'est quand même établi à 720 $ à l'échelle de la province. C'est à New Glasgow que le loyer mensuel moyen était le plus bas (531 $) et à Truro qu'il était le plus haut (619 $) si on exclut Halifax.

Plus de 10 % des presque 45 000 logements locatifs de la Nouvelle-Écosse ont été construits durant les années 2000. La demande a évolué au même rythme que l'offre jusqu'à présent, mais on s'attend à ce qu'elle progresse moins rapidement que celle-ci au cours des 12 à 18 prochains mois. La situation d'offre excédentaire qui en découlera risque d'avoir beaucoup plus de conséquences dans les vieux immeubles que dans ceux de construction récente. Ce sont les propriétaires-bailleurs des vieux immeubles qui seront le plus touchés par la hausse des coûts, car leurs logements présentent une moins bonne efficacité énergétique, leurs coûts d'entretien sont plus élevés et leur marge de majoration des loyers est limitée. Ce sera en outre de plus en plus difficile pour eux d'attirer et de retenir des locataires tout en essayant de gérer l'augmentation de leurs coûts.

## MISE EN GARDE

Dans notre analyse, nous avons délibérément évité de comparer les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs d'avril 2007 à ceux de l'Enquête d'octobre 2006. Une des principales raisons qui ont motivé cette façon de procéder tient au fait que l'évolution des loyers, des taux d'inoccupation et des taux de disponibilité entre l'automne 2006 et le printemps 2007 peut ne pas être entièrement attribuable à des changements survenus dans la conjoncture du marché locatif; elle pourrait également avoir été causée par des facteurs saisonniers. Par exemple, si un plus grand nombre de personnes ont tendance à déménager au printemps plutôt qu'à l'automne, cela pourrait avoir des répercussions sur les taux d'inoccupation et de disponibilité, ainsi que sur les loyers. De plus, dans les centres comptant un nombre considérable d'étudiants universitaires, les taux d'inoccupation et de disponibilité pourraient être plus élevés au printemps, si les étudiants retournent à la maison pour l'été.

Dans la mesure où de telles variations saisonnières existent, la comparaison des résultats de l'Enquête menée au printemps à ceux de l'Enquête réalisée à l'automne pourrait entraîner des conclusions erronées sur les tendances du marché locatif. Nous avons donc limité notre analyse aux résultats de l'Enquête sur les logements locatifs du printemps 2007 et à la comparaison de données entre les différents centres du pays. Au printemps 2008, lorsque nous aurons les résultats de notre deuxième enquête du printemps, notre analyse pourra être enrichie de comparaisons d'une année à l'autre.


Taux d'inoccupation des app. en Nouvelle-Écosse
Cape Breton
6,7%
New Glasgow
4,7%
Truro
4,2%
Halifax
3,6%
Kentville
5,1%

## 1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
## Nouvelle-Écosse

| Centre | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.06 | avr.07 | oct.06 | avr.07 | oct.06 | avr.07 | oct.06 | avr.07 | oct.06 | avr.07 |
| Halifax (RMR) | 1,5 a | 2,3 b | 2,5 a | 2,9 a | 3,7 a | 4,1 a | 5,2 b | 4,7 c | 3,2 a | 3,6 a |
| Cape Breton (AR) | ** | ** | 4,9 d | 10,0 d | 3,8 c | 5,9 c | 3,1 d | ** | 4,7 b | 6,7 b |
| Kentville (AR) | 5,6 a | 0,0 a | 4,5 b | 5,9 a | 5,2 a | 5,0 a | ** | ** | 5,1 a | 5,1 a |
| New Glasgow (AR) | 7,1 c | 4,4 b | 3,6 b | 6,8 a | 2,0 a | 3,9 a | 0,0 c | 3,5 a | 2,8 a | 4,7 a |
| Truro (AR) | ** | 5,1 d | 5,3 b | 4,0 b | 3,0 b | 4,3 b | ** | ** | 4,0 b | 4,2 b |
| **N.-É., centres de 10 000+** | **2,6 a** | **2,7 b** | **2,7 a** | **3,3 a** | **3,6 a** | **4,2 a** | **5,0 b** | **4,6 c** | **3,3 a** | **3,8 a** |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
**a.l.u.** : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
**a.l.e.** : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

## 1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
## Nouvelle-Écosse

| Centre | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.06 | avr.07 | oct.06 | avr.07 | oct.06 | avr.07 | oct.06 | avr.07 | oct.06 | avr.07 |
| Halifax (RMR) | 575 a | 598 a | 648 a | 653 a | 799 a | 793 a | 1 029 a | 1 015 a | 744 a | 746 a |
| Cape Breton (AR) | 434 a | 467 a | 478 a | 490 a | 587 a | 592 a | 672 a | 707 b | 557 a | 570 a |
| Kentville (AR) | 434 a | 439 a | 484 a | 482 a | 573 a | 584 a | 594 a | 637 a | 542 a | 553 a |
| New Glasgow (AR) | 408 b | 393 a | 450 a | 468 a | 553 a | 582 a | 569 b | 581 d | 516 a | 531 a |
| Truro (AR) | 392 a | 414 a | 508 a | 527 a | 657 a | 667 a | 693 a | 713 b | 604 a | 619 a |
| **N.-É., centres de 10 000+** | **553 a** | **573 a** | **629 a** | **636 a** | **760 a** | **757 a** | **986 a** | **988 a** | **715 a** | **720 a** |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
**a.l.u.** : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
**a.l.e.** : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

## 1.1.3 Nombre d'unités vacants des appartements d'initiative privée en avril 2007 selon le nombre de chambres
## Nouvelle-Écosse

| Centre | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total |
| Halifax (RMR) | 59 b | 2 538 | 405 a | 14 158 | 757 a | 18 459 | 139 c | 2 969 | 1 360 a | 38 124 |
| Cape Breton (AR) | ** | 150 | 47 d | 474 | 73 c | 1 232 | ** | 136 | 134 b | 1 992 |
| Kentville (AR) | 0 a | 49 | 20 a | 348 | 41 a | 807 | ** | 39 | 63 a | 1 242 |
| New Glasgow (AR) | 4 b | 92 | 21 a | 316 | 27 a | 701 | 1 a | 30 | 54 a | 1 138 |
| Truro (AR) | 5 d | 99 | 26 b | 663 | 66 b | 1 528 | ** | 79 | 100 b | 2 368 |
| **N.-É., centres de 10 000+** | **80 b** | **2 928** | **520 a** | **15 958** | **963 a** | **22 727** | **148 c** | **3 252** | **1 712 a** | **44 864** |

## 1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
## Nouvelle-Écosse

| Centre | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.06 | avr.07 | oct.06 | avr.07 | oct.06 | avr.07 | oct.06 | avr.07 | oct.06 | avr.07 |
| Halifax (RMR) | 2,1 a | 3,1 c | 3,0 a | 4,1 b | 4,3 a | 5,0 a | 6,1 b | 5,9 c | 3,8 a | 4,6 a |
| Cape Breton (AR) | ** | ** | 4,9 d | 10,0 d | 4,5 c | 5,9 c | 3,7 d | ** | 5,2 b | 6,7 b |
| Kentville (AR) | 5,6 a | 0,0 a | 5,6 a | 5,9 a | 6,0 a | 5,2 a | ** | ** | 5,9 a | 5,2 a |
| New Glasgow (AR) | 7,1 c | 4,4 b | 3,6 b | 7,4 a | 2,2 a | 3,9 a | 0,0 c | 3,5 a | 2,9 a | 4,9 a |
| Truro (AR) | ** | 8,6 c | 6,2 b | 4,2 b | 3,2 b | 4,8 b | ** | ** | 4,4 b | 4,9 b |
| **N.-É., centres de 10 000+** | **3,2 b** | **3,5 c** | **3,2 a** | **4,4 a** | **4,2 a** | **5,0 a** | **5,8 b** | **5,7 c** | **3,9 a** | **4,7 a** |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
**a.l.u.** : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
**a.l.e.** : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

# MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Les tableaux de données dans la présente publication sont créés à partir des résultats de l'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL et ils permettent de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants.

# DÉFINITIONS

**Logement disponible :** Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

**Loyer :** Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

**Immeuble d'appartements locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

**Ensemble de logements en rangée locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

**Logement vacant :** Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

### Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données d'octobre 2006 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada. Toutes les données d'avril 2007 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

### Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

## Parus en mai

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

## Parus en juin

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

## Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :

  Détails

  **- Abbotsford** **- Barrie**
  **- Kingston** **- Guelph**
  **- Peterborough** **- Brantford**

### Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64505_2007_B01